

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/09/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Louis Bertrand, 52-54**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (commerce et 4 logements), mettre en conformité les aménagements intérieurs des logements situés aux 2^{ème} et 3^{ème} étages et la modification de l'aspect architectural de la façade avant (côté rue Joseph Brand)**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant.

AUTRE : dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « Ilots 199-200-201-202 compris entre l'avenue L. Bertrand, les rues J. Brand, de Jérusalem et E. Laude » (AR du 2 juin 1961) ; à moins de 20 m d'un site classé : Avenue Louis Bertrand (classement comme Site - AGRBC du 30 janvier 2020) ; en zone de protection de l'Eglise Saint-Servais, Chaussée de Haecht (Classement comme Monument, Arrêté du 9/10/2003) ; en zone de protection de l'ensemble d'immeubles, Avenue Louis Bertrand, 53-61 et 63-65 (Classement comme Ensemble, Arrêté du 8/5/2008) ;

ENQUETE : -**REACTIONS :** -**La Commission entend :**

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (commerce et 4 logements), mettre en conformité :
 - les aménagements intérieurs des logements situés aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, en dérogation au RRU, Titre II, art. 3 (superficies minimales 2^{ème} chambre) ;
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant (côté rue Joseph Brand), en dérogation au RCU, Titre I, art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) ;
2. Vu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
3. Vu l'autorisation de bâtisse du 2 août 1906, visant à « construire une maison d'angle » ;
4. Vu l'autorisation de bâtisse du 14 juin 1910, visant à « placer une marquise à la façade de l'immeuble » ;
5. Vu le permis de bâtir du 30 août 1968, visant à « réaliser des transformations à la façade principale » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 18 mars 2003, visant à « réaménager le logement au troisième étage et installer 2 logements dans les combles » (permis périmé le 22 avril 2020) ;
7. Vu l'arrêté du bourgmestre du 17 septembre 2004 portant sur l'interdiction d'habitation aux étages de l'immeuble ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 29 août 2006, visant à « étendre le commerce existant et réaménager 3 logements dans les 2 immeubles » (permis périmé le 16 juillet 2020) ;
9. Vu le permis d'urbanisme du 14 mai 2019, visant à « dans un bâtiment à usage mixte (commerce et 2 logements), combler la cour arrière par un volume sur 4 niveaux, aménager une terrasse au 4^{ème} étage, aménager un logement supplémentaire au 1^{er} étage, mettre en conformité l'aménagement d'un 4^{ème} logement dans les combles (total de 2 vers 4 unités), réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier l'esthétique de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée » ;
10. Vu l'avertissement du 11 mai 2020, portant sur :
 - l'insuffisance de caves au sous-sol,
 - l'insuffisance de superficie des petites chambres aux étages 2 et 3,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue ;

11. Considérant que la présente demande ne porte que sur les actes et travaux réalisés dans les logements aux 2^{ème} et 3^{ème} étages et en façade avant côté rue Joseph Brand ;
12. Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité la superficie des petites chambres des logements aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, dessinées avec une superficie de 9,1 m² dans les plans du permis du 2019 ;
13. Considérant que les superficies réelles sont de 8,28 m² (2^{ème} étage) et 8,25 m² (3^{ème} étage), ce qui déroge aux règlements en vigueur en termes de superficie minimale des locaux habitables (9 m² pour une 2^{ème} chambre) ; que cela modifie peu le permis accordé et les qualités d'habitabilité de l'immeuble et que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
14. Considérant que les tentes solaires non couvertes par un permis d'urbanisme sont retirées ;
15. Considérant que la pose de briques de verre au niveau de la baie de droite du sous-sol défigure la façade d'origine et ne permet pas une bonne ventilation du sous-sol ;
16. Considérant de plus que des rosaces sont prévues au-dessus des baies du rez-de-chaussée en accord avec la façade existante ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer les briques de verre par un châssis et grille en fer forgé ;

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation au RRU, Titre II, art. 3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

Abstention : -

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Frédéric NIMAL, *Président,*

Phuong NGUYEN, *Représentante de la Commune,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*